

Habitants de la Résidence

Paroles d'habitants

Résidence 2000 à Valence

Construite en 1974 par l'architecte Maurice Blanc, décédé en 1988, la Résidence 2000 est un ensemble de 54 logements de type intermédiaire, situé entre la route de Montélier et le parc Jean Perdrix. Reprenant à la fois les avantages de l'habitat collectif (superposition d'appartements, espaces publics généreux) et de l'habitat individuel (espace extérieur de surface conséquente notamment), la Résidence 2000 offre une réelle qualité de vie, dans un cadre attractif, à deux pas du centre ville de Valence.

Mr et Mme Pandraud, retraités de l'éducation nationale, occupent un appartement de la Résidence 2000 depuis sa création en 1977.
Mr Soubeyrand est un jeune arrivant dans la Résidence. Il y a acheté un appartement en 2006, où il vit avec sa femme et leurs deux enfants.
Mr Demeusy, Président du Conseil Syndical de la Résidence, a acheté un appartement en 2004.



Vue aérienne de la Résidence



Façade sud de la Résidence 2000

Maître d'ouvrage :
Arc Foncière
Maître d'oeuvre :
Maurice Blanc (1924-1988)

Surface de projet : 5300 m²
54 lgts en accession (T4 et T5)
87 parkings (59 garages et 28 places de stationnement)
Densité : 101 lgts / ha

Où habitiez-vous précédemment et comment avez-vous choisi la Résidence 2000 à Valence ?

• C'était il y a 30 ans. Nous rentrions de dix ans de coopération en Algérie, complètement dépaysés, avec nos deux enfants nés là-bas. Nous n'avions pas assez d'argent pour acheter une maison à la campagne. Les logements que nous visitions étaient des « boîtes » : pas de vue, pas d'air... En voyant un panneau « à vendre », nous sommes venus visiter l'appartement témoin dans cette nouvelle résidence, située à 150 m du collège Bachelard, où nous avions été nommés.
En trois jours nous avons conclu l'achat de ce même appartement témoin, à l'époque pour 220.000 francs – valeur 130.000 euros 2011. Ici nous pouvions vivre « dehors », en appartement et dehors !
• Pour ma part, toute ma famille est valentinoise. En 2006 j'étais marié, avec un bébé. Nous avons habité en location sur Valence, car avec le prix du carburant nous ne pouvions pas nous éloigner. Et ne parlons pas des prix des maisons ou même des terrains, encore plus loin. Nous avons d'abord visité un premier appartement puis un second où des réparations étaient à faire pour un total achat + travaux de 150.000 euros. Avec 75 m² de jardin, c'est à la fois assez pour le gamin, pour nos animaux, pour manger dehors… et largement suffisant pour l'entretien !
• Je me suis installé ici avec ma femme en 2004, après avoir habité en lotissement à Malissard, puis en location au centre ville de Valence. Nous cherchions un compromis entre maison et collectif, avec un petit budget. En deux jours, après avoir visité un appartement qui se libérait dans ce secteur, nous avons acheté, attirés par cette situation exceptionnelle dans Valence, avec la vue et le calme, pas loin du centre ville, en bordure de ce beau parc, très bien entretenu. Et ce malgré des réactions autour de moi qui pointaient le voisinage des quartiers de Fontbarlettes et du Plan, imaginant des nuisances et une insécurité supposée qui n'est pas, en fait, différente de celle des autres quartiers de Valence.

Quels sont d'après vous les principaux avantages à habiter ici ?

• Au niveau du quartier, en premier lieu le calme et la vue sur le parc, avec une impression d'être au bord de la plage, avec les voix des gamins qui jouent dans le parc... Il semblerait que le quartier soit situé sur une nappe phréatique protégée, ce qui permet d'imaginer la pérennité du parc. Avec bien sûr la proximité du centre de Valence et ses équipements. Proximité en voiture mais aussi en transports en commun ou encore en vélo.
• Au niveau des appartements, une exposition nord/sud, avec la voie de desserte et les stationnements au nord et une ouverture sur le parc au sud, permettant un ensoleillement optimum hiver comme été et une certaine fraîcheur grâce à la végétation des jardins en rez-de-chaussée. Les 54 appartements disposent tous d'un garage accessible côté nord. Chaque localisation a ses avantages : les rez-de-chaussée avec leurs jardins prolongeant les séjours et donnant sur le parc, dimensionnés pour ne pas passer son temps à tondre ; les 1ers étages avec une pièce supplémentaire à usage de cave ; et les 2nds, en duplex pour certains, avec leur magnifique vue sur le parc. Le principe des terrasses et des « casquettes » en débord des fenêtres imaginées par l'architecte permet une isolation à la fois visuelle – chacun son espace d'intimité – et phonique, en évitant les superpositions d'espaces habités.

Quels défauts ou difficultés avez-vous rencontré ?

Au départ, des défauts de construction, qui ont d'ailleurs conduit à un contentieux, ont nécessité de lourds travaux d'étanchéité. Aujourd'hui, des problèmes d'infiltrations dus aux toitures terrasses, et de condensation dans les angles vifs des bâtiments restent à traiter au fur et à mesure. Du point de vue énergétique, la résidence est classé D du fait d'une isolation médiocre.
Mais la vraie difficulté réside dans le fait que les différents propriétaires, optant pour des styles d'occupation individuels, n'ont pas conscience qu'ils vivent dans un immeuble, avec des règles collectives à respecter. C'est le cas du chauffage collectif, alimenté par un réseau de chaleur urbain. Les usages trop « individuels » conduisent à des déséquilibres - avec simultanément des surchauffes et des parties froides - qui gênent les autres résidents et renchérissent le coût des charges.
Autre conséquence des comportements individuels, un cahier des charges de copropriété parfois difficile à faire respecter, que ce soit pour les matériaux et couleurs utilisés pour les entrées, portes de garages ou vérandas par exemple.

Vous auriez à convaincre un interlocuteur de l'intérêt de vivre dans la Résidence 2000…

D'un point de vue économique, avec le prix croissant du carburant, il apparaît plus censé d'essayer d'habiter plus près de son travail et des services urbains. A condition toutefois que les prix proposés ne soient pas exorbitants, comme c'est le cas de certains programmes de logements proposés actuellement sur Valence. Sur l'aspect qualité de vie, nous avons opté pour un cadre collectif convivial, permettant de rencontrer ses voisins, tout en disposant d'espaces de vie privés assurant une intimité indispensable. Sans oublier la proximité d'un espace ouvert tel que le parc qui est le véritable poumon vert pour l'ensemble des quartiers avoisinants.

Pour en savoir plus sur la Résidence 2000 :
Se rendre sur le site du CAUE de la Drôme
Rubrique : [Actualités / Agenda]



Papier recyclé

- L A
D R O
M E -
caue

rendez-vous
RDV

N°45 // NOVEMBRE 2011

LE NOUVEAU CENTRE DE BEAUSEMBLANT

LES ÉCHOS DU CAUE
CONCERTATION
MODE D'EMPLOI

PAROLES D'HABITANTS
RÉSIDENCE 2000
À VALENCE

PHOTO : CAUE DE LA DRÔME- OPÉRATION «RÉSIDENCE 2000» À VALENCE

RENDEZ-VOUS
lettre d'information éditée par le CAUE [Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement] de la Drôme.
44 rue Faventines BP 1022
26010 Valence Cedex.
Entrée du public : place Jean Collombet
Tél : 04 75 79 04 03
Fax : 04 75 79 04 17
Courriel : caue@dromenet.org
Site : http://caue.dromenet.org
Directeur de la publication :
Jean-Luc Piolet, directeur du CAUE,
Direction de la rédaction :
Walter Acchiardi et Christine Coignet,
Comité de rédaction :
Ghislaine Giraud, Patrice Gorce, Sophie Loubens, François Pégon, Hervé Rasclard
Crédit photos : CAUE,
Conception graphique :
Audrey Carreira-Xavier,
Impression : Imprimerie Nouvelle,
Dépôt légal n° 335 C 96 ISSN 1273-814.

ÉCHOS DU C.A.U.E

Allex Pré-programmation puis suivi de l'étude d'aménagement de la traversée de la RD 93 et des espaces publics du bourg.

Andancette Aide à l'élaboration du cahier des charges de l'étude du PLU.

Besayes Pré-programmation puis suivi du projet de construction d'une école élémentaire et d'une cantine.

Bonlieu-sur-Roubion Pré-programmation puis suivi du projet de construction d'un restaurant scolaire.

CC du Pays de L'Hermitage Cahier des charges puis suivi d'une étude comportant l'élaboration d'une Charte paysagère et architecturale et une analyse des documents d'urbanisme, à l'échelle du territoire communautaire.

La Garde-Adhémar Réflexion préalable à l'implantation d'équipements publics et de services dans le secteur de l'école maternelle.

Montlaur-en-Diois Accompagnement de l'élaboration du document de Carte Communale.

Peyrins Pré-programmation puis suivi de l'étude de deux scénarios d'implantation d'un restaurant scolaire et de salles associatives : réhabilitation de l'ancienne école ou construction neuve.

Rhône-Alpes Energie Environnement/RAEE Dans le cadre d'un projet expérimental de création de centrales photovoltaïques villageoises sur la Communauté de communes du Vercors : analyse des éléments patrimoniaux de ce territoire, impact du photovoltaïque sur ces éléments, préconisations architecturales et paysagères. Animation de la démarche avec les divers partenaires.

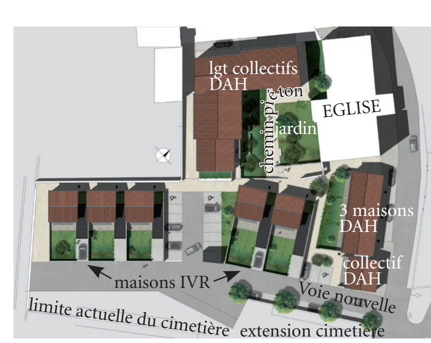
La Roche-sur-le-Buis Pré-programmation de la rénovation/extension de la mairie.

LE NOUVEAU CENTRE VILLAGE DE BEAUSEMBLANT

Sur la place principale du village de Beausemblant, à deux pas de l'église, un nouveau quartier sort de terre : 23 logements en collectif et en individuel, des locaux commerciaux, une nouvelle rue, un jardin public, un parc de stationnement...

En 2006, la commune de Beausemblant[1] demande à la Communauté de communes de Rhône Valloire d'acquérir pour elle, le bâtiment et le jardin de son ancienne cure. La localisation de celle-ci est en effet "stratégique" : jouxtant des terrains qui sont déjà propriété communale, elle est située aux abords de la place principale du village, une place sur laquelle se regroupent l'église, la mairie et les principaux commerces de Beausemblant.
La commune souhaite réaliser une opération qui lui permettra de densifier et conforter son centre, développer l'offre locative et accueillir des personnes âgées désireuses de se rapprocher des services, et des jeunes familles. Pour la CCRV, cette opération est l'opportunité de traduire en action les objectifs du Programme Local de l'Habitat intercommunal qui est alors sur le point d'être adopté. La communauté de communes - à qui la commune a décidé de rétrocéder l'ensemble du foncier pour un euro symbolique - propose alors de confier au CAUE une mission destinée à clarifier les enjeux urbains et environnementaux de l'opération, à préciser les éléments du programme bâti en les confrontant aux capacités d'accueil du site[2]. Des principes d'aménagement et des typologies de logements sont ainsi définis :

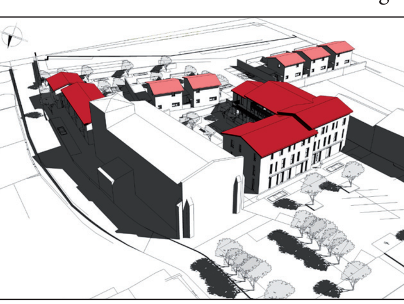

L'immeuble collectif de DAH en construction sur la place



Le projet : plan masse général

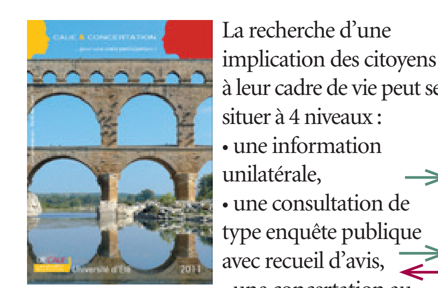
- construire sur la place du village un immeuble comprenant un ou deux commerces et une dizaine de logements, dont certains destinés à des personnes agées,
- desservir l'ilot par une voie nouvelle qui reliera aussi les secteurs d'urbanisation future situés au sud du bourg,
- construire le long de cette rue des logements individuels groupés ou intermédiaires pour des jeunes "primo accédants",
- créer au travers de l'îlot une liaison piétonne entre le centre village et les quartiers sud,
- aménager des stationnements publics et une nouvelle entrée pour le cimetière.

Pas plus que la commune de Beausemblant, la communauté de communes n'envisage d'être aménageur de l'opération. Elle suggère donc, sur la base du cahier des charges établi avec l'aide du CAUE, de lancer une consultation visant à vendre le terrain au "mieux offrant" des opérateurs. Trois d'entre eux sont invités à produire un document graphique présentant les principes d'aménagement et de construction qu'ils mettraient en oeuvre sur l'îlot concerné, une notice technique et financière comprenant une estimation du prix de sortie des logements et des commerces, et une proposition de prix d'achat du foncier.
Au début de l'année 2008, Drôme Aménagement Habitat/DAH est désigné. Pour la réalisation du programme accession, il amène avec lui le constructeur Habitat Dauphinois.
Esquissé par l'agence Insolites Architectures de Lyon, le projet répond parfaitement au programme. Par la lisibilité de son plan masse, par la simplicité et la compacité des volumes bâtis et la qualité des prestations proposées, par le soin porté au traitement des limites entre espace public et espaces privatifs...
Après la désignation des opérateurs, parallèlement à l'approfondissement du projet, la communauté de communes conduit les négociations. Il s'agit notamment de déterminer où s'arrête la limite de prestation de chacun. Autrement dit : qui paie quoi ?
La solution adoptée a consisté à diviser en trois l'assiette foncière et la maîtrise d'ouvrage.


Le projet : vue depuis la place du village

La CCRV a retrocédé à la commune pour un euro symbolique l'assiette nécessaire à la réalisation des espaces publics : voie nouvelle, stationnements et réseaux jusqu'à la limite des parcelles privées. Les opérateurs logements[3] ont acheté le foncier correspondant à leurs bâtiments. DAH a, de plus, pris à sa charge la réalisation du jardin de coeur d'îlot.
Aujourd'hui, même si élus et opérateurs reconnaissent que l'opération a été longue et complexe - c'était une "première" pour la CCRV qui s'est formée à cette occasion et a beaucoup investi (y compris financièrement), tous se réjouissent du résultat.
La qualité et le prix attractif des maisons d'Habitat Dauphinois font qu'elles ont très vite été vendues. DAH réalise 18 logements qui illustrent des formes d'habitat diversifiées pour des publics pluriels. Quant à Monsieur le maire, il se félicite de l'arrivée prochaine de 23 ménages qui dynamiseront son centre village. Et il rappelle que rien n'aurait été possible si la commune et la communauté de communes n'avaient pas décidé d'investir dans l'achat de ce foncier si bien situé.

(A suivre...)


L'immeuble locatif sur la place
(dessin perspective : agence Insolites Architectures, Lyon)

[1] 1250 habitants (RGP 2006)
[2] soit 4000 m2 environ
[3] Pour DAH : le Département a acheté le foncier avant de le lui céder à bail emphytéotique.

L'opération en quelques chiffres

Programme accession
maître d'ouvrage : Habitat Dauphinois
maître d'oeuvre : agence Insolites Architectures, Lyon [69] (Permis de construire), IVR.
5 villas mitoyennes (en groupes de 3 et 2)
label THPE : 5 T4 de 85 m² sur des parcelles de 200 m²
avec terrasse, jardinet, abri voiture et atelier.
Financement : Prêt Social Location Accession/PSLEA.
Prix de vente : 145 000 € TTC (TVA à 5,5%)
Livraison prévue : 30 novembre 2011

Programme locatif
maître d'ouvrage : Drôme Aménagement Habitat/DAH
maître d'oeuvre : agence Insolites Architectures, Lyon [69].
- Bâtiment R+2 niveaux :
2 locaux commerciaux de 71 et 90 m²,
13 logements : 6 T2 de 48 à 50 m², 7 T3 de 65 à 69 m².
- Bâtiment R+1 niveau :
3 T4 de 81 m² en duplex (maisons de ville avec terrasse et jardinet) et 2 T2 superposés de 47 m².
Financement : 5 PLAI et 13 PLUS.
Livraison prévue : été 2012

Espaces publics
maître d'ouvrage : Commune de Beausemblant
maître d'oeuvre : agence Insolites Architectures, Lyon [69] (Avant Projet), BET K prim Portes-les-Valence (DCE et chantier)

CONCERTATION MODE D'EMPLOI

« CAUE & CONCERTATION…pour une vraie participation » était le thème de l'Université d'Eté des CAUE en 2011.

La recherche d'une implication des citoyens à leur cadre de vie peut se situer à 4 niveaux :
• une information unilatérale,
• une consultation de type enquête publique avec recueil d'avis,
• une concertation au sens que donne la règlementation cf.art. 300.2 du code de l'urbanisme,
• une participation pouvant aller jusqu'à une co-production d'un projet.

Les objectifs et les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées… doivent être définis par délibération en amont de leur mise en oeuvre par une commune ou un EPCI lors de la prescription de procédures de PLU/SCoT, création de zone d'aménagement concerté/ZAC ou d'opération d'aménagement significative à l'échelle du territoire.
« A l'issue de cette concertation, le maire en présente le bilan devant le Conseil Municipal qui en délibère ».

Cette disposition du code de l'urbanisme implique donc :
1/ De débuter la concertation dès l'amont, avant que le projet ne soit arrêté dans sa nature et ses options essentielles, ce qui n'empêche nullement de réaliser des études préalables qui pourront nourrir cette concertation,
2/ De s'adresser à l'ensemble de la population à toutes les étapes de l'élaboration du projet, ce qui n'exclut pas l'organisation de commissions ad hoc, groupes de travail ouverts et autres démarches participatives plus ciblées,
3/ Que le bilan de cette concertation soit délibéré tant en termes de modalités de mises en œuvre, qu'en termes de contenu des apports pouvant être pris en compte pour la réalisation du projet.

ÉCHOS DU C.A.U.E

Romans-sur-Isère Aide au lancement du projet d'aménagement de la place Majeure.

Saillans Accompagnement du projet de mise aux normes de la salle des fêtes et hypothèses d'aménagement de la place de la République.

Saint-Christophe-et le-Laris Coordination et suivi du projet d'aménagement de la traversée du village et des espaces publics qui la jouxtent.

Saint-Sauveur-le-Gouvernet Pré-programmation puis suivi d'une étude visant à définir un projet d'aménagement des espaces publics du village et à préciser les conditions d'urbanisation de secteurs AUa.

Saint-Jean-en-Royans Réflexion préalable à la programmation de logements locatifs au centre bourg (tènement Sallier) et dans le quartier des Chaux.

Savasse Faisant suite à une mission de pré-programmation : aide au montage du projet d'aménagement des locaux du groupe scolaire, de la mairie et du CLSH.

SIVOS des 3 vallées Pré-programmation puis suivi du projet de construction d'une école élémentaire à Charols.

Venterol Pré-programmation puis aide dans la procédure de choix de l'équipe chargée du projet d'aménagement des espaces publics et de réfection des réseaux dans le centre ancien du village.

La liste exhaustive des missions CAUE sur notre site : http://caue.dromenet.org

